

# AKIBAT HUKUM AKTA PERJANJIAN KREDIT YANG DIBUAT NOTARIS DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN ADANYA KEPASTIAN HUKUM DAN KEADILAN PARA PIHAK

Oting Supartini, Anis Mashdurohatun

Dosen Fakultas Hukum UNISSULA

Email: [anism@unissula.ac.id](mailto:anism@unissula.ac.id)

## Abstract

*The purpose of this study is the legal consequences arising out of the Credit Agreement with the guarantee of mortgage studies in case number 127 / Pdt.G / 2014 / PN.SMG, in the District Court of New York, How should a notary to make loan agreement with the Mortgage Guarantee ensure legal certainty.*

*In this study, using juridical empirical method. Type and source of the data used in the primary and secondary data. Collecting data with the study of literature and the (observation, interviews and questionnaires). Analysis of data for qualitative descriptive.*

*As a result of the law on the ratification of the creditors of the credit agreement by notary, with a guarantee of mortgage, based on the wording of Article 6 of Law No. 1 R 4 Year 1996 on Land and Other Bodies related to the land, the right to sell the object of mortgage on its own power is one embodiment of the priority positions (referent). And as a result of the law of the debtor apply Article 1338 of the Civil Code, Article 1243 applies, Article 1244KUHPerdata, and Article 1237, paragraph (2) of the Civil Code. The legal consequences of Notaries that have fulfilled the provisions of Article 1320 of the Civil Code in accordance with the obligations of and is not in violation of Article 16 on the obligation of, and in compliance with the Article 38, 39, 40 and Article 44 paragraph (1), (2), (3) and paragraph (4), Law of Republic of Indonesia No. 30 2004 Jo No. 2 Year 2014 concerning Notary and do not violate the code of ethics of the notary, so that the act is still not degraded to act under the hand. Of a credit agreement with a guarantee of mortgage that guarantees the rule of law and justice of the parties, the fulfillment of Article 1320, Article 1321 of the Civil Code, and Notary must comply with Article 15 and Article 16 of the Law Notary, implement the Code of conduct and other Law.*

**Keywords:** *Effects, Credit Agreements Act, Rule of Law and Justice*

## Abstrak

Tujuan Penelitian ini adalah akibat hukum yang timbul terhadap Akta Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan studi pada putusan perkara nomor 127/Pdt.G/2014/PN.SMG, di Pengadilan Negeri Semarang, Bagaimana seharusnya Notaris membuat akta perjanjian kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan yang menjamin adanya kepastian hukum.

Dalam penelitian ini, menggunakan metode pendekatan yuridis empiris. Jenis dan sumber data yang digunakan dalam adalah data primer dan sekunder. Teknik pengumpulan data dengan studi kepustakaan dan lapangan (*observasi*, wawancara dan *quesioner*). Analisis data secara diskriptif kualitatif.

Akibat hukum pada Kreditor dengan disahkannya Akta Perjanjian Kredit yang dibuat oleh Notaris, dengan jaminan Hak Tanggungan, berdasarkan bunyi Pasal 6 Undang-Undang R I No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan yang diutamakan (*preferent*). Dan akibat hukum bagi debitur berlaku Pasal 1338 KUHPerdata, berlaku Pasal 1243, Pasal 1244KUHPerdata, dan Pasal 1237

ayat (2) KUHPerdato. Sedangkan akibat hukum bagi Notaris yaitu telah terpenuhinya ketentuan Pasal 1320 KUHPerdato yang sesuai dengan kewajiban Notaris dan tidak melanggar Pasal 16 tentang kewajiban Notaris, serta telah memenuhi Pasal 38, 39, 40 dan Pasal 44 ayat (1), (2), (3) dan ayat (4), Undang Undang Republik Indonesia No. 30 Tahun 2004 Jo No. 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris dan tidak melanggar kode etik notaris, sehingga akta yang dibuatnya tidak terdegradasi menjadi akta dibawah tangan. Akta perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan yang menjamin kepastian hukum dan keadilan para pihak, terpenuhinya Pasal 1320, Pasal 1321 KUHPerdato, dan Notaris wajib memenuhi Pasal 15 dan Pasal 16 dalam Undang Undang Jabatan Notaris, melaksanakan Kode Etik Notaris dan menjalankan Undang Undang lainnya.

**Kata Kunci:** Akibat Hukum , Akta Perjanjian Kredit, Kepastian Hukum Dan Keadilan

## A. Latar Belakang

Salah satu upaya, dalam rangka memelihara dan meneruskan pembangunan yang berkesinambungan para pelaku pembangunan baik perseorangan maupun badan hukum, memerlukan dana yang besar, seiring dengan meningkatnya kegiatan pembangunan, meningkat pula kebutuhan terhadap pendanaan, yang sebagian besar dana yang diperlukan untuk memenuhi kebutuhan melalui kegiatan pinjam meminjam.<sup>1</sup>

Bank adalah Badan Usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak<sup>2</sup>. Bank adalah bertujuan untuk memuaskan kebutuhan kredit, baik dengan alat pembayarannya sendiri atau dengan uang yang diperolehnya dari orang lain maupun dengan jalan memperedarkan alat-alat penukar baru berupa uang giral.<sup>3</sup>

Pada saat dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, secara Yuridis Formal menganut dua sistem dalam sistem perbankan nasional (*dual banking system*). Sistem perbankan yang demikian ini, memberikan kemungkinan kegiatan usaha perbankan dilakukan secara konvensional

maupun berdasarkan prinsip syariah oleh Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat.<sup>4</sup>

Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik, sebagaimana diatur dalam penjelasan Undang Undang No. 30 Tahun 2004 Jo No. 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris, dalam Pasal 1 angka 1. "Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya. Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat Akta Otentik dapat dibebani tanggung jawab atas perbuatannya sehubungan dengan pekerjaannya dalam membuat Akta tersebut. Ruang lingkup pertanggungjawaban Notaris meliputi kebenaran materil atas Akta yang dibuatnya, yakni:<sup>5</sup>

1. Tanggung jawab Notaris secara Perdata terhadap kebenaran materiil terhadap Akta yang dibuatnya.
2. Tanggung jawab Notaris secara Pidana terhadap kebenaran materiil dalam Akta yang dibuatnya.
3. Tanggung jawab Notaris berdasarkan Peraturan Jabatan Notaris terhadap kebenaran materil dalam Akta yang dibuatnya.

1 Purwahid Patrik dan Kashadi, 2009, *Hukum Jaminan*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro Semarang, hlm. 171.

2 Undang-Undang Republik Indonesia No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.

3 M. Nur Rianto Al Arif, 2012, *Lembaga Keuangan Syariah Suatu Kajian Teoritis Praktis*, Pustaka Setia, hlm. 56.

4 Rahmadi Usman, 2012, *Aspek Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika, Prakata, hlm. ix.

5 Nico, 2003, *Tanggung Jawab Notaris selaku Pejabat Umum*, Center for Documentation and Studies of Business Law, Yogyakarta.

4. Tanggung jawab Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya berdasarkan kode etik Notaris.<sup>6</sup>

Menurut Putusan Pengadilan Negeri Surabaya, nomor 260/1981/Pidana, tanggal 1 Januari 1984, Pengadilan Tinggi Surabaya, nomor 127/Pid/1984/PT, Sby, tanggal 5 Juli 1984 dan Mahkamah Agung nomor 942/Pid/1984, tanggal 28 September 1985, serta Pengadilan Tinggi Surabaya, nomor 270/Pid/1984/PT.Sby, tanggal 14 April 1986, putusan terhadap pokok perkara,<sup>7</sup> bahwa pembuatan akta pihak, Notaris hanya sekedar mengkonstatir saja apa yang diinginkan atau dikehendaki oleh penghadap yang bersangkutan, dengan cara mencatat, kemudian menyusunnya agar sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku, dan kalau sudah selesai dengan kehendak penghadap, maka penghadap diminta untuk membubuhkan tanda tangannya, serta menulis nama terangnya, hal ini merupakan prosedur pembuatan akta Notaris akta pihak.

Akta Perjanjian Kredit yang dibuat Notaris pada Perkara yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Semarang, Nomor Perkara 127/Pdt.G/2014/PN.Smg.<sup>8</sup>

1. Bahwa isi dari gugatan seorang nasabah berkaitan Akta Perjanjian Kredit yang dibuat oleh Notaris bertentangan dengan Pasal 17 Huruf H. UUD No. 30 Tahun 2004 Jo No. 2 Tahun 2014, serta bertentangan dengan Pasal 1320 KUH Perdata.
2. Bahwa dalam Persidangan di Pengadilan Negeri Semarang dengan Putusan Nomor ;127/Pdt.G/2014/PN.Smg, Pihak Penggugat dalam hal ini dinyatakan "Gugatan Ditolak"

6 Herlien Budiono, 2013, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditia Bakti, Bandung.

7 Sisi lain dari putusan badan peradilan tersebut merupakan contoh bentuk penyimpangan atau kurangnya kemampuan para notaries, baik karena kesalahan atau kelalaian dalam menjalankan tugas jabatan Notaris, meskipun dalam hal ini kelalaian tersebut apabila dilihat dari sudut pandang masih harus dibuktikan kebenarannya, Liliana Tedjosaputro, 1990, *Tinjauan Malpraktek di Kalangan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah dari Sudut Hukum Pidana*, Tesis Fakultas Pascasarjana KPK-UI, Universitas Diponegoro, Semarang, hlm. 89-90.

8 Berkas perkara dari Pengadilan Negeri Semarang, Agustus 2015

dan Pengadilan Negeri Semarang Menyatakan Sah Akta-akta yang telah ditandatangani oleh Para Pihak.

3. Bahwa berdasarkan Putusan Banding di Pengadilan Tinggi Semarang Nomor Putusan 178/PDT/2015/PT.SMG, pada hari Senin tanggal 10 Agustus 2015, : "Permohonan Banding Penggugat yaitu Nasabah, ditolak juga"

Berdasarkan latar belakang di atas, masalah yang akan diteliti diidentifikasi sebagai berikut: Bagaimana akibat hukum yang timbul terhadap Akta Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan studi pada putusan perkara nomor 127/Pdt.G/2014/PN.SMG, di Pengadilan Negeri Semarang? Bagaimana seharusnya Notaris membuat akta perjanjian kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan yang menjamin adanya kepastian hukum?

## B. METODE PENELITIAN

Dalam penelitian ini, menggunakan metode pendekatan yuridis empiris. Jenis dan sumber data yang digunakan dalam adalah data primer dan sekunder. Teknik pengumpulan data dengan studi kepustakaan dan lapangan (Observasi, wawancara dan Questioner). Analisis data secara deskriptif kualitatif.

## C. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Akibat hukum yang timbul terhadap Akta Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan bagi para pihak, studi pada putusan perkara nomor 127/Pdt.G/2014/PN.SMG, di Pengadilan Negeri Semarang.

Berdasarkan Putusan Nomor: 127/Pdt.G/2014/PN.Smg., pada tingkat pertama di Pengadilan Negeri Semarang, membawa akibat hukum<sup>9</sup> terhadap debitur dalam hal ini sebagai penggugat.

9 Akibat Hukum ialah akibat sesuatu tindakan hukum. Akibat Hukum dapat berupa berubahnya atau lenyapnya sesuatu keadaan hukum. Akibat hukum juga dapat berupa berubah atau lenyapnya sesuatu hubungan hukum. Selain itu, akibat hukum juga dapat berupa sanksi, yaitu apabila melakukan tindakan melawan hukum, Surojo Wignjodipuro, 1983, *Pengantar Ilmu Hukum*, Gunung Agung, Jakarta, hlm. 38.

Dalil-dalil gugatan dari penggugat dalam hal ini debitur pada saat diwawancara di kediamannya maupun bukti surat gugatan yang diajukan ke Pengadilan Negeri Semarang, yang hanya bersifat materil diantaranya:

- a. Pada saat menandatangani Akta Perjanjian Kredit di hadapan Notaris A, yang kenyataan dituangkan pada Akta Perjanjian Kredit tersebut dihadapan Notaris B, bukti berbentuk foto pada saat menandatangani Akta Perjanjian tersebut.
- b. Saksi-saksi hidup debitur dan istri, serta karyawan dari Kreditur, juga keluarganya yang tidak pernah melakukan menandatangani dihadapan Notaris B, yang dituangkan pada pokok gugatan disertai dengan sumpah Mubalah yaitu sumpah laknat dari Allah yang mengambil dari ayat Al-Qur'an, laknat untuk seluruh keluarga jika penggugat pada kenyataannya berhadapan dengan Notaris B, pada saat penandatanganan dilakukan dihadapan Notaris A.
- c. Tidak diberikan salinan Akta Perjanjian Kredit dari semula yaitu pada saat penandatanganan Perjanjian Akad Kredit baik oleh Notaris maupun pihak pemberi dana yaitu Bank Perkreditan XXX di Semarang.
- d. Klausul perjanjian yang sangat berbeda dengan pemberi fasilitas kredit lainnya baik Bank swasta maupun Bank dari Badan Usaha Milik Negara yang sifatnya sangat menekan debitur, walaupun berdasarkan formil bahwa itu adalah dasar kesepakatan.
- e. Pada saat pengecekan oleh debitur kepada kantor lelang dan ditelusuri orang yang disahkan oleh Kantor Lelang terhadap jaminan hak tanggungan, adalah keluarga yang memberikan fasilitas kredit.
- f. Pengecekan terhadap Otoritas Jasa Keuangan (OJK) di Semarang, ternyata debitur tidak tercatat sebagai penikmat fasilitas kredit di Bank Perkreditan XXX di Semarang.

Namun akibat Hukum dengan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama di Pengadilan

Negeri Semarang yang menguatkan terhadap akta perjanjian kredit yang dibuat Notaris dengan jaminan hak tanggungan membawa akibat hukum, sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya bahwa perjanjian bukanlah perikatan moral tetapi perikatan hukum yang memiliki akibat hukum, akibat hukum dari perjanjian yang sah adalah berlakunya perjanjian sebagai undang undang bagi mereka yang membuatnya. Yang dimaksud dengan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya mengandung pengertian bahwa kesepakatan para pihak yang dituangkan dalam perjanjian tidak boleh diingkari dan mengikat para pihak, kecuali adanya kesepakatan para pihak dengan alasan undang undang dinyatakan cukup untuk itu. Lebih tepatnya hal tersebut sudah diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara yang berbunyi:

- (1) "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya."
- (2) "Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu."

Dengan demikian, akibat hukum pada Kreditor dalam hal ini PT. Bank Perkreditan X dengan disahkannya Akta Perjanjian yang dibuat oleh Notaris, dalam studi kasus nomor 127/Pdt.G/2014/PN. Smg, maka Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan yang sudah dipasang Akta Pemberian Hak Tanggungan berdasarkan bunyi Pasal 6 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, yaitu "Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan utangnya dari hasil penjualan tersebut, begitu pula dijelaskan pada penjelasan Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut yang berbunyi "Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan yang



diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan”.

Hak Tanggungan diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, disingkat UUHT. Menurut kamus Bahasa Indonesia, tanggungan diartikan sebagai barang yang dijadikan jaminan. Sedangkan jaminan itu sendiri artinya tanggungan atas pinjaman yang diterima.

Definisi secara detail tentang Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut di atas.<sup>10</sup>

10 “Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain: Budi Harsono, 2002, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta. Sedangkan Hak Tanggungan Atas Tanah sebagaimana dimaksud dalam ketentuan-ketentuan UUPA tersebut diatas oleh Sri Sudewi Masjchun Sofwan, yang ditulis oleh Rusmadi Murad, S.H., M.H. dalam bukunya *Administrasi Pertanahan Pelaksanaan Hukum Pertanahan dalam Praktek*, Mandar Maju, Bandung, 2013, dalam bukunya Sri Sudewi berjudul *“Hukum Perdata Hak Jaminan Atas Tanah*, Liberty, Yogyakarta, 1981, hlm. 6. Disimpulkan bahwa dari segi materilnya adalah Hipotek dan *Creditverband* berdasarkan ketentuan KUHPerdato dan Stb. 1908 No. 542 jo 1937 No. 190, sedangkan segi formilnya yaitu mengenai caara pendaftaran dan pembukuan tanahnya, cara pembebanannya, pemberiannya dan cara peralihannya harus menurut ketentuan UUPA beserta peraturan-peraturan pelaksanaannya.

“ Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”<sup>11</sup>

Definisi tersebut mengandung pengertian bahwa Hak Tanggungan adalah identik dengan hak jaminan, yang bilamana dibebankan atas tanah Hak Milik, tanah Hak Guna Bangunan dan/atau tanah Hak Guna Usaha memberikan kedudukan utama kepada kreditor-kreditor tertentu yang akan menggeser kreditor lain dalam hal si berutang (debitor) cidera janji atau wanprestasi dalam pembayaran hutangnya, dengan perkataan lain dapat dikatakan bahwa pemegang hak tanggungan pertama lebih preferent terhadap kreditor-kreditor lainnya. Hal ini lebih ditegaskan lagi dalam Pasal 6 UUHT yang mengatakan “Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan diharapkan akan memberikan suatu kepastian hukum tentang pengikatan jaminan dengan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut sebagai jaminan, yang selama ini pengaturannya menggunakan ketentuan-ketentuan *Creditverband* dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdato). Hak tanggungan menjadi satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah.<sup>12</sup>

Hak Tanggungan yang diatur dalam UUHT pada dasarnya adalah Hak Tanggungan

11 Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Op. Cit*, hlm. 13.

12 Boedi Harsono, *Op Cit*, hal. 1

yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun, pada kenyataannya seringkali terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman dan hasil karya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah<sup>13</sup> yang dijadikan jaminan turut pula dijamin. Sebagaimana diketahui bahwa Hukum Tanah Nasional didasarkan pada hukum adat, yang menggunakan Asas Pemisahan Horizontal, yang menjelaskan bahwa setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut.<sup>14</sup>

Dengan demikian keputusan tersebut sudah sesuai berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, dengan ditetapkannya Undang-Undang tersebut mengenai lembaga jaminan hak atas tanah yang kuat dengan ciri-ciri:

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya;
- b. Selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapa objek itu berada;
- c. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Sebagaimana pula telah dijelaskan dalam penjelasan Pasal 4 Undang-Undang Hak Tanggungan, ada dua unsur mutlak dari hak atas tanah yang dapat dijadikan objek Hak Tanggungan adalah:

- a. Hak tersebut sesuai ketentuan yang berlaku wajib didaftar dalam daftar umum, dalam hal ini pada Kantor

Pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan (*preferent*) yang diberikan kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan terhadap kreditor-kreditor lainnya. Untuk ini harus ada catatan mengenai Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang dibebaninya, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya (asas publisitas), dan

- b. Hak tersebut menurut sifatnya harus dapat dipindahtangankan, sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasi untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya.

Namun ada beberapa hal yang bisa dijadikan tidak sahnya peralihan hak dari debitur kepada kreditor dalam proses pelelangan tersebut yakni ketidak hadirannya dan surat pernyataan dari debitur untuk menyerahkannya pada kreditor pada saat proses pelelangan berlangsung, hal tersebut dikemukakan oleh salah satu pejabat Otoritas Jasa Keuangan di Provinsi Jawa Tengah yaitu Bapak Indra, pada saat penulis wawancara dengan beliau dan ada aturan yang tidak dipublikasikan, sehingga celah hukum untuk menuntut kembali haknya debitur bisa dilakukan.<sup>15</sup>

Otoritas Jasa Keuangan yang dibentuk berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011, merupakan lembaga negara yang independent terbebas dari campur tangan pihak lain serta berfungsi menyelenggarakan sistem pengaturan dan pengawasan yang terintegrasi terhadap keseluruhan kegiatan di dalam sektor jasa keuangan baik di sektor perbankan, pasar modal, dan sektor jasa keuangan non-bank seperti Asuransi, Dana Pensiun, Lembaga Pembiayaan, dan Jasa Keuangan lainnya.

Sedangkan akibat hukum bagi debitur terhadap putusan Majelis Hakim pada studi kasus nomor 127/Pdt.G/2014/PN. Smg, sesuai bunyi Pasal 1338 KUHPertdata yang berbunyi:

13 Boedi Harsono, *Op. Cit* Hukum Perdata BW, menganut asas Perlekatan Vertikal, yang mana hak milik atas sebidang tanah yang didalamnya mengandung pemilikan dari segala apa yang ada diatasnya dan di dalam tanah (Pasal 571 BW). Oleh karena itu, untuk menghindari keraguan mengenai hal ini, maka pada Pasal 4 ayat (4) UUHT, mengisyaratkan perlunya dengan tegas dinyatakan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atas tanah tersebut, apakah Hak Tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah berikut atau tidak berikut dengan bangunan, tanam-tanaman yang ada diatasnya.

14 Purwahid Patrik, *Op. Cit*, hlm. 52.

15 Wawancara dengan Pejabat Otoritas Jasa Keuangan Provinsi Jawa Tengah, Indra, pada hari Jum'at, tanggal 04 Maret 2016, pukul 15.00 WIB.

- (1) "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya."
- (2) "Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu."
- (3) "Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik".

Dari uraian bunyi Pasal tersebut di atas mengandung pengertian yang sudah diuraikan pula pada uraian sebelumnya bahwa kesepakatan para pihak yang dituangkan dalam perjanjian tidak boleh diingkari dan mengikat para pihak.

Selain akibat hukum tersebut bagi debitur-pun karena wanprestasi maka berlaku Pasal 1243 KUHPerdato:

"Pengantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya."

Dan Pasal 1244 KUHPerdato:

"Jika ada alasan untuk itu, si berutang harus dihukum mengganti biaya, rugi dan bunga apabila ia tak dapat membuktikan, bahwa hal tidak atau tidak pada waktu yang tepat dilaksanakannya perikatan itu, disebabkan sesuatu hal yang tak terduga, pun tak dapat dipertanggungjawabkan padanya, kesemuanya itu pun jika itikad buruk tidaklah ada pada pihaknya."

Akibat hukum lainnya bagi debitur yaitu prestasi yang berarti untuk memberikan sesuatu, risikonya berpindah kepada debitur sejak terjadi wanprestasi, hal tersebut tertuang dalam Pasal 1237 ayat (2) KUHPerdato. "Jika si berutang lalai akan menyerahkannya, maka semenjak saat kelalaian, kebendaan adalah atas tanggungannya."

Ada akibat hukum lainnya yang harus diterima oleh debitur sehubungan dengan Keputusan Majelis Hakim akibat dari wanprestasi, karena debitur mempunyai hutang

kepada kreditur disebut mempunyai kewajiban (*Shuld*), dan *Haftung* artinya membiarkan sebagian atau seluruh harta benda miliknya diambil untuk melunasi hutangnya kepada kreditur, debitur-pun wajib membayar biaya perkara, bunga, denda, ganti rugi harta kekayaan melalui penyitaan.

Sedangkan akibat hukum bagi Notaris sekaitan dengan Keputusan Majelis Hakim pada studi kasus nomor 127/Pdt.G/2014/PN. Smg, yaitu telah terpenuhinya ketentuan Pasal 1320 KUHPerdato tentang syarat sahnya kontrak ada 4 unsur yang berbunyi:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu/pokok/objek suatu kontrak;
- d. Suatu sebab halal.

Sedangkan akibat hukum lainnya terhadap Notaris yang membuat Akta Perjanjian Kredit, selain telah terpenuhinya Pasal 1320 KUHPerdato, juga sudah sesuai dengan kewajiban Notaris dan tidak melanggar Pasal 16 tentang kewajiban Notaris, serta telah memenuhi Pasal 38, 39, 40 dan Pasal 44 ayat (1), (2), (3) dan ayat (4), Undang Undang Republik Indonesia No. 30 Tahun 2004 Jo No. 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris.

Kajian penulis akibat hukum bagi kreditur berdasarkan bukti-bukti materil yang dimiliki oleh Debitur/Penggugat maka:

- Berlaku penerapan Pasal 59 KUHPidana ;
- Berlaku penerapan Pasal 155 Undang Undang Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas;
- Tidak berlakunya Pasal 6 UUHT Nomor 4 Tahun 1996, sebagai kedudukan yang diutamakan (*preferent*).
- Tidak berlakunya Pasal 20 UUHT Nomor 4 Tahun 1996 berkaitan dengan Eksekusi Hak Tanggungan.

Akibat hukum bagi Notaris sekaitan kajian penulis berdasarkan bukti materil yang dimiliki oleh Debitur/Penggugat, maka:

- Akta Perjanjian Kredit dan akta-akta yang menyertainya dapat dibatalkan karena tidak terpenuhinya syarat subjektif yang dituangkan pada Pasal 1320 KUHPerdara;
- Berlaku penerapan Pasal 1321 KUHPerdara;
- Berlaku penerapan Pasal 1335 KUHPerdara;
- Berlaku penerapan Pasal 1365 KUHPerdara;
- Berlaku penerapan Pasal 16 huruf a, d, e, m, Pasal 17 huruf h, Pasal 38 ayat (2) huruf d, Pasal 39 ayat (2), (3), Pasal 40 dan berlaku pula Pasal 41 Undang Undang Republik Indonesia No. 30 Tahun 2004 Jo No. 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris, sehingga berdasarkan bunyi Pasal 41 tersebut Undang Undang tersebut dinyatakan Akta hanya mempunyai pembuktian sebagai akta dibawah tangan, hal tersebut telah sesuai pula diuraikan oleh Muhammad Hafidh, Notaris dan PPAT Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah selaku Dosen Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
- Berlaku pula penerapan Pasal 264, 266 KUHPidana.

Kewajiban seorang Notaris sebagai pejabat publik yang bisa memberikan kepastian hukum bagi pengguna jasanya telah jelas dijabarkan dalam Undang Undang Jabatan Notaris. Tentunya jika seorang Notaris tidak menjalankan tugas dan tanggung jawabnya dengan baik, dan melanggar ketentuan tersebut di atas, notaris dapat dikenakan sanksi. Sanksi terhadap notaris diatur dalam Pasal 84 dan Pasal 85 Undang Undang Jabatan Notaris, ada 2 (dua) macam sanksi, yaitu:<sup>16</sup>

1. Sebagaimana yang tersebut dalam Pasal 84 Undang Undang Jabatan Notaris, yaitu jika notaris melanggar ketentuan

dalam Pasal 16 ayat (1) huruf l, Pasal 41, Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51 dan Pasal 52. Jika ketentuan sebagaimana dalam pasal tersebut diatas tidak terpenuhi, maka akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau akta batal demi hukum, dan hal tersebut dapat dijadikan alasan bagi para pihak yang tercantum dalam akta yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada notaris .

2. Sebagaimana yang tersebut dalam Pasal 85 Undang Undang Jabatan Notaris, yaitu jika notaris melanggar ketentuan Pasal 7, Pasal 16 ayat (1) huruf a sampai dengan k, Pasal 17, Pasal 20, Pasal 27, Pasal 32, Pasal 37 Pasal 54, Pasal 58, Pasal 59 dan/atau Pasal 63, maka notaris akan dijatuhi sanksi berupa;
  - a. Teguran lisan;
  - b. Teguran tertulis;
  - c. Pemberhentian sementara;
  - d. Pemberhentian dengan hormat; dan
  - e. Pemberhentian tidak hormat.

Selain sanksi tersebut di atas, dikatakan pula oleh Soegianto bagi Notaris yang melanggar kode etik maka akan dikenakan sanksi sebagai berikut:<sup>17</sup>

- a. Teguran;
- b. Peringatan;
- c. Schorsing (pemecatan sementara) dari keanggotaan Perkumpulan;
- d. Onzetting (pemecatan) dari keanggotaan Perkumpulan;
- e. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan Perkumpulan

Sedangkan akibat hukum bagi Debitur/Penggugat berdasarkan bukti materil yang dimilikinya, maka: Tidak diberlakukannya penerapan Pasal 1237, Pasal 1243, Pasal 1244 KUHPerdara serta tidak berlakunya Haftung dan hanya mempunyai kewajiban (*shuld*) atas pembayaran pokok pinjaman, serta tidak diberlakukannya pembayaran ganti rugi, bunga dan beban pembayaran perkara,

<sup>16</sup> Soegianto, 2015, Dosen Universitas Islam Sultan Agung Semarang, *Etika Profesi dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris*, Yogyakarta, CV. Farisma Indonesia, hal. 76-77.

<sup>17</sup> *Ibid*, hlm. 91.



tidak ada hak eksekutorial yang dituangkan dalam Pasal 20 Bab V tentang Eksekusi Hak Tanggungan yang dituangkan dalam UUHT Nomor 4 Tahun 1996, termasuk immaterial.

## **2. Akta perjanjian kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan yang menjamin adanya kepastian hukum dan keadilan para pihak**

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.<sup>18</sup>

Akta Notaris (Akta) adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris.<sup>19</sup> Ada 2 (dua) jenis/golongan Akta, yaitu: (1) akta yang dibuat oleh (*door*) Notaris, biasa disebut dengan istilah Akta Relaas atau Berita Acara, (2) akta yang dibuat dihadapan (*ten overstaan*) Notaris, biasa disebut dengan istilah Akta Pihak atau Akta Partij.<sup>20</sup>

Akta Notaris dibuat atas dasar permintaan para pihak penghadap, tanpa adanya permintaan para pihak, akta tersebut tidak akan dibuat oleh Notaris. Akta Relaas yaitu akta yang dibuat Notaris atas permintaan para pihak, agar Notaris mencatat atau menuliskan segala sesuatu hal yang dibicarakan oleh pihak berkaitan dengan tindakan hukum<sup>21</sup>

atau tindakan lainnya yang dilakukan oleh para pihak agar tindakan tersebut dibuat atau dituangkan dalam suatu akta Notaris dalam akta relaas ini, Notaris menulis atau mencatatkan semua hal yang dilihat atau didengar sendiri secara langsung oleh Notaris yang dilakukan para pihak.<sup>22</sup>

Dalam penjelasan Undang-Undang Jabatan Notaris No. 30 Tahun 2004 Juncto Undang-Undang Jabatan Notaris No. 2 Tahun 2014, diterangkan bahwa pentingnya Notaris yakni terkait dengan pembuatan Akta Otentik merupakan suatu perbuatan hukum yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum.

Akta Otentik yang dibuat oleh Notaris harus memenuhi syarat yang ditentukan oleh Pasal 38 UUN, yaitu:

(1) Setiap Akta terdiri atas:

- a. awal akta atau kepala akta;
- b. badan akta; dan
- c. akhir atau penutup Akta

---

*Hukum*, 2004, Jakarta, Pradnya Paramita, hlm. 214. Menurut Mochtar Kusumaatmadja dan B. Arief Sidharta, perbuatan hukum adalah perbuatan subjek hukum yang diberi akibat hukum oleh kaidah hukum tertentu, dan timbulnya akibat hukum ini memang dikehendaki oleh subjek hukum pelaku perbuatan tersebut, Mochtar Kusumaatmadja dan B. Arief Sidharta, Buku I, 2000, *Pengantar Ilmu Hukum Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum*, Bandung, Alumni, hal. 86, lihat pula E. Utrecht/Moh. Saleh Djindang, 1983, *Pengantar Dalam Hukum Indonesia*, Ichtiar Baru, Jakarta, hlm. 273.

18 Undang Undang Republik Indonesia No. 30 Tahun 2004 Jo. Undang Undang Republik Indonesia No. 2 Tahun 2014, *Tentang Jabatan Notaris*, Pasal 1 angka 1, Yogyakarta, Pustaka Mahardika, hlm. 4

19 Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Yogyakarta, Pustaka Mahardika,

20 Habib Adjie, 2011, *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Bandung, Refika Aditama, hlm. 45.

21 Tindakan hukum atau perbuatan hukum (*rechtshandeling*) adalah perbuatan subjek hukum yang akibatnya dikehendaki oleh pelaku, Agus Sudaryanto, 2015, *Pengantar Ilmu Hukum*, Setara Press, Malang, hlm. 64. Menurut L.J. Van Apeldoorn, perbuatan hukum ialah perbuatan yang oleh hukum obyektif diikatkan kepada terjadinya dan lenyapnya sesuatu hak subjektif sebagai akibat perbuatan itu, karena hukum obyektif menduga bahwa akibat yang demikian oleh orang yang bertindak, L.J. Van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu*

22 Akta yang dibuat Notaris, dapat merupakan suatu akta yang memuat relaas atau menguraikan secara otentik sesuatu tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh pembuat akta itu, yakni Notaris sendiri, di dalam menjalankan jabatannya sebagai Notaris. Akta yang demikian rupa dan yang memuat uraian dari apa yang dilihat dan disaksikan serta dialaminya itu dinamakan akta yang dibuat oleh (*door*) Notaris (sebagai Pejabat Umum), G.H.S, Lumban Tobing, 1983, *Peraturan Jabatan, Notaris*, Jakarta, Erlangga, hal. 51. Telah seharusnya yang dituangkan Notaris dalam Akta merupakan peristiwa atau kejadian yang dilihat dan atau dialami sendiri dan harus pula beralasan, Teguh Samudra, 1992, *Hukum Pembuktian dalam Acara Perdata*, Bandung, Alumni, hlm. 59

Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Yogyakarta, Pustaka Mahardika,

- (2) Awal Akta atau kepala Akta memuat:
    - a. Judul Akta;
    - b. Nomor Akta;
    - c. Jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun dan
    - d. Nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris
  - (3) Badan Akta memuat:
    - a. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap, dan/atau orang yang mereka wakili;
    - b. Keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
    - c. Isi Akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan; dan
    - d. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenalan.
  - (4) Akhir atau penutup Akta memuat:
    - a. Uraian tentang pembacaan Akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m atau Pasal 16 ayat (7);
    - b. Uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan Akta jika ada;
    - c. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi Akta; dan
    - d. Uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan Akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian serta jumlah perubahannya.
  - (5) Akta Notaris Pengganti dan Pejabat Sementara Notaris, selain memuat ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3) dan ayat (4), juga memuat nomor dan tanggal penetapan pengangkatan serta pejabat yang mengangkatnya.
- Selain Akta Otentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaris, bukan

saja karena diharuskan oleh peraturan perundang-undangan, tetapi juga karena dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian hukum<sup>23</sup> bagi pihak yang berkepentingan sekaligus bagi masyarakat secara keseluruhan. Berdasarkan wawancara dengan Ngadino selaku Notaris dan PPAT, di Semarang Provinsi Jawa Tengah serta Dosen Magister Kenotariatan di Universitas Islam Sultan Agung Semarang pada tanggal 14 Maret 2016, Senin, pukul 12.30 WIB bahwa kebutuhan akan jasa notaris dalam masyarakat modern tidak mungkin dihindarkan lagi. Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat Akta Otentik dapat dibebani tanggung jawab atas perbuatannya sehubungan dengan pekerjaannya dalam membuat Akta tersebut. Ruang lingkup pertanggungjawaban Notaris meliputi kebenaran materil atas Akta yang dibuatnya.

Bertalian dengan hak dan kewajiban, DR. Theo Huijbers mengemukakan secara tradisional dibedakan antara dua macam hak (dan kewajiban):<sup>24</sup>

- a. Hak dianggap melekat pada tiap-tiap manusia sebagai manusia, sebab berkaitan dengan realita hidup manusia sendiri. Oleh karenanya hak itu dinamakan "hak manusia". Hak itu ada pada manusia, sebab manusia harus dinilai menurut martabatnya. Hak semacam itu tidak perlu direbut, sebab selau sudah ada, tidak tergantung dari persetujuan orang, dan tidak dapat dicabut

23 Dalam Undang-undang Perlindungan Konsumen yaitu UU Republik Indonesia No. 8 Tahun 1999, Pasal 1 angka 1, "Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen."

24 Astim Riyanto, 2003, *Filsafat Hukum*, Bandung, Yapemdo, hlm. 736.

oleh seorang pun di dunia. Jika tidak terdapat kesadaran tentang hak-hak itu lagi, hak-hak itu tidak hilang, tetapi tetap ada sebagai bagian eksistensi etis manusia di dunia ini. Hak-hak itu juga tidak timbul akibat pembentukan undang-undang. Kalau adanya hak itu dinyatakan dalam undang-undang, hak itu tidak diciptakan melainkan dilegalisasi sehingga mendapat kekuatan yuridis.

- b. Hak yang ada pada manusia akibat adanya peraturan yaitu hak yang berdasarkan undang-undang. Hak-hak itu tidak langsung berhubungan dengan martabat manusia tetapi menjadi hak sebab tertampung dalam undang-undang yang sah. Hak-hak itu dapat dituntut di depan pengadilan. Hukum menurut undang-undang sepantasnya sebagai lanjutan dan konkretisasi hukum alamiah.

Berkaitan dengan tanggung jawab Notaris, dalam hal ini Nico membedakannya menjadi empat (4) point yakni:<sup>25</sup>

1. Tanggung jawab Notaris secara Perdata terhadap kebenaran materiil terhadap Akta yang dibuatnya.
2. Tanggung jawab Notaris secara Pidana terhadap kebenaran materiil dalam Akta yang dibuatnya.
3. Tanggung jawab Notaris berdasarkan Peraturan Jabatan Notaris terhadap kebenaran materiil dalam Akta yang dibuatnya.
4. Tanggung jawab Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya berdasarkan kode etik Notaris.

Notaris sebagai Pejabat Umum diangkat oleh Pemerintah, dan pemerintah sebagai organ Negara mengangkat Notaris bukan semata untuk kepentingan Notaris itu sendiri, melainkan juga untuk kepentingan masyarakat luas. Jasa yang diberikan Notaris terkait

erat dengan persoalan *trust* (kepercayaan antara para pihak) artinya Negara memberikan kepercayaan yang besar terhadap Notaris.

Dengan demikian dapat dikatakan bahwa pemberian kepercayaan kepada Notaris berarti Notaris tersebut mau tidak mau telah dapat dikatakan memikul tanggung jawab atasnya. Tanggung jawab ini dapat berupa tanggung jawab secara hukum maupun moral.

Menurut Pasal 15 Undang-undang Jabatan Notaris, kewenangan notaris yang diatur dalam UU No. 30 Tahun 2004, Jo UU No. 2 Tahun 2014:

- (1) Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
- (2) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula:
  - a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
  - b. membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
  - c. membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
  - d. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
  - e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
  - f. membuat akta berkaitan dengan pertanahan; atau
  - g. membuat akta risalah lelang.

25 Nico, 2003. *Tanggung Jawab Notaris selaku Pejabat Umum*, Center for Documentation and Studies of Business Law: Yogyakarta.

- (3) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Selain kewenangan tersebut diatas bahwa, Notaris mempunyai kewajiban, yang diatur dalam Pasal 16 UU No. 30 Tahun 2004, Jo UU No. 2 Tahun 2014:

- (1) Dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib:

- a. bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
- b. membuat akta dalam bentuk minuta akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris;
- c. melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada minuta akta;
- d. mengeluarkan grosse akta, salinan akta, atau kutipan akta berdasarkan minuta akta;
- e. memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
- f. merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain;
- g. menjilid akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh), akta, dan jika jumlah akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah minuta akta, bulan, dan tahun

pembuatannya pada sampul setiap buku;

- h. membuat daftar dari akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;
  - i. membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan;
  - j. mengirimkan daftar akta sebagaimana dimaksud dalam huruf i atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke pusat daftar wasiat pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan hukum dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;
  - k. mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
  - l. mempunyai cap atau stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
  - m. membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris, dan;
  - n. menerima magang calon Notaris.
- (2) Kewajiban menyimpan Minuta Akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf h tidak berlaku, dalam hal Notaris mengeluarkan Akta in originali.



- (3) Akta in originali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:
  - a. Akta pembayaran uang sewa, bunga, dan pensiun;
  - b. Akta penawaran pembayaran tunai;
  - c. Akta protes terhadap tidak dibayarnya atau tidak diterimanya surat berharga;
  - d. Akta kuasa;
  - e. Akta keterangan kepemilikan; dan
  - f. Akta lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Akta in original sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat pula dibuat lebih dari 1 (satu) rangkap, ditandatangani pada waktu, bentuk, dan isi yang sama, dengan ketentuan pada setiap Akta tertulis kata-kata "BERLAKU SEBAGAI SATU DAN SATU BERLAKU UNTUK SEMUA".
- (5) Akta in originali yang berisi kuasa yang belum diisi nama penerima kuasa hanya dapat dibuat dalam 1 (satu) rangkap.
- (6) Bentuk dan ukuran cap atau stempel sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf l ditetapkan dengan Peraturan Menteri.
- (7) Pembacaan Akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m tidak wajib dilakukan, jika penghadap menghendaki agar akta tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahi, dan memahami isinya, dengan ketentuan bahwa hal tersebut dinyatakan dalam penutup akta serta pada setiap halaman minuta akta diparaf oleh penghadap, saksi, dan Notaris.
- (8) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) dikecualikan terhadap pembacaan akta, komparasi, penjelasan pokok akta secara singkat dan jelas, serta penutup akta.
- (9) Jika salah satu syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m dan ayat (7) tidak dipenuhi, akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.
- (10) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (9) tidak berlaku untuk pembuatan akta wasiat.
- (11) Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a sampai dengan huruf l dapat dikenai sanksi berupa:
  - a. Peringatan tertulis;
  - b. Pemberhentian sementara;
  - c. Pemberhentian dengan hormat; atau
  - d. Pemberhentian dengan tidak hormat.
- (12) Selain dikenai sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (11), pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf j dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris.
- (13) Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf n dapat dikenai sanksi berupa peringatan tertulis.

Sudikno Mertokusumo mengemukakan bahwa “Kepastian Hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara baik, kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa sehingga aturan-aturan tersebut memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati”,<sup>26</sup>

Berdasarkan wawancara dengan Ny. Hj. Zulaicha, selaku Notaris dan PPAT di Kota Semarang pada hari Kamis tanggal 10 Maret 2016 pukul 12.00, serta beliau sebagai Sekretaris Ikatan Notaris Indonesia Wilayah Provinsi Jawa Tengah, mengatakan bahwa selaku pejabat umum, notaris dalam menjalankan tugasnya harus bertindak berdasarkan etika. Etika menuntun seseorang untuk dapat membedakan yang baik dan yang buruk sehingga selalu mengutamakan kejujuran dan kebenaran dalam menjalankan jabatannya. Seorang profesional yang mencintai profesinya sebagai jabatan mulia senantiasa menjalankan jabatannya dengan penuh tanggung jawab dan pengabdian terhadap kepentingan umum yang berakar pada penghormatan terhadap martabat kemanusiaan serta senantiasa mematuhi kode etik profesi sehingga ia dipercaya dan dihormati bukan karena kemampuan intelektualitasnya semata tapi juga karena memiliki integritas diri dan komitmen moral atas jabatan yang disandangnya.

Dengan demikian bahwa Bagaimana seharusnya Notaris membuat Akta Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Yang Menjamin adanya Kepastian Hukum dan keadilan para pihak adalah akta tersebut harus dibuat berdasarkan Undang Undang Republik Indonesia No. 30 Tahun 2004 Juncto No. 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris, Kode Etik Notaris dan Undang Undang lainnya yang berhubungan dengan pekerjaan Notaris.

## D. PENUTUP

### 1. Kesimpulan

- a. Akibat hukum pada Kreditor dengan disahkannya Akta Perjanjian Kredit yang dibuat oleh Notaris, dengan jaminan Hak Tanggungan, berdasarkan bunyi Pasal 6 Undang-Undang RI No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan yang diutamakan (*preferent*). Dan akibat hukum bagi debitur harus menghormati dan menerima Keputusan Majelis Hakim sesuai bunyi Pasal 1338 KUHPerdara yang berbunyi:
  - (1) “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”
  - (2) “Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.”
  - (3) “Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”.Akibat hukum tersebut bagi debitur-pun karena wanprestasi maka berlaku Pasal 1243, Pasal 1244 KUHPerdara, Akibat hukum bagi debitur yaitu prestasi yang berarti untuk memberikan sesuatu, risikonya berpindah kepada debitur sejak terjadi wanprestasi, hal tersebut tertuang dalam Pasal 1237 ayat (2) KUHPerdara. “Jika si berutang lalai akan menyerahkannya, maka semenjak saat kelalaian, kebendaan adalah atas tanggungannya.” Akibat hukum bagi debitur akibat dari wanprestasi, karena debitur mempunyai hutang kepada kreditor disebut mempunyai kewajiban (*Shuld*), dan *Haftung* artinya membiarkan sebagian

26 M. Solly Iubis, 1994, Filsafat Ilmu dan Penelitian, Bandung, Mandar Maju, hlm. 27 dan 80.

atau seluruh harta benda miliknya diambil untuk melunasi hutangnya kepada kreditur, debitur-pun wajib membayar biaya perkara, bunga, denda, ganti rugi harta kekayaan melalui penyitaan. Sedangkan akibat hukum bagi Notaris yaitu telah terpenuhinya ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara yang sesuai dengan kewajiban Notaris dan tidak melanggar Pasal 16 tentang kewajiban Notaris, serta telah memenuhi Pasal 38, 39, 40 dan Pasal 44 ayat (1), (2), (3) dan ayat (4), Undang Undang Republik Indonesia No. 30 Tahun 2004 Jo No. 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris dan tidak melanggar kode etik notaris, sehingga akta yang dibuatnya tidak terdegradasi menjadi akta dibawah tangan.

- b. Akta perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan yang menjamin kepastian hukum dan keadilan para pihak, yakni Akta perjanjian kredit dibuat atas keinginan para pihak yang menghadap pada Notaris di Kantor Notaris, menjelaskan isi akta kepada para pihak, berlaku jujur, memberikan pelayanan yang baik, tidak memihak, memberikan penyuluhan hukum, serta memenuhi kewajibannya yang telah dituangkan pada Pasal 15 dan Pasal 16 dalam Undang Undang Jabatan Notaris, melaksanakan Kode Etik Notaris dan menjalankan Undang Undang lainnya

yang berkaitan dengan pekerjaan jabatannya, sehingga Akta yang dibuat oleh Notaris memberikan kepastian hukum kepada para pihak penghadap yang menggunakan jasa Notaris.

## 2. Saran

- a. Hakim sebagai pemberi keadilan masyarakat, seyogyanya melaksanakan Pasal 28 ayat (1) dari UU No. 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman yang kemudian diubah dengan UU No. 40 Tahun 2009 bahwa: "Hakim wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat". Hakim harus aktif berperan untuk menemukan hukum dan membentuk hukum baru serta mengembangkan hukum, sehingga rasa keadilan akan dirasakan oleh masyarakat Indonesia, guna sebagai upaya preventif dan represif terhadap kejahatan bisnis yang dilakukan oleh korporasi.
- b. Kreditur dan Debitur Debitur dalam pengikatan perjanjian kredit, seyogya mengedepankan Itikad baik dalam pemenuhan hak dan kewajiban masing-masing pihak.
- c. Notaris sebagai pejabat Publik, menjunjung tinggi kode etik notaris dan hukum yang berlaku dalam menjalankan kewajibannya demi menjamin kepastian hukum dan keadilan bagi para pihak.

## DAFTAR PUSTAKA

- Purwahid Patrik dan Kashadi, 2009, *Hukum Jaminan*, Universitas Diponegoro, Semarang.
- Undang Undang Republik Indonesia No. 10 Tahun 1998, *Tentang Perbankan*
- M. Nur Rianto Al Arif, 2012, *Lembaga Keuangan Syariah Suatu Kajian Teoritis Praktis*, Pustaka Setia.
- Rahmadi Usman, 2012, *Aspek Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika.
- Nico, 2003. *Tanggung Jawab Notaris selaku Pejabat Umum*, Center for Documentation and Studies of Business Law, Yogyakarta.
- Herlien Budiono, 2013, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditia Bakti, Bandung.

- Liliana Tedjosaputro, 1990, *Tinjauan Malpraktek di Kalangan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah dari Sudut Hukum Pidana*, Tesis Fakultas Pascasarjana KPK-UI, Universitas Diponegoro, Semarang.
- Berkas perkara dari Pengadilan Negeri Semarang, Agustus 2015.
- Surojo Wignjodipuro, 1983, *Pengantar Ilmu Hukum*, Gunung Agung, Jakarta.
- Budi Harsono, 2002, Hukum Agraria Indonesia, *Himpunan Peraturan–Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta.
- Rusmadi Murad, 2013, *Administrasi Pertanahan Pelaksanaan Hukum Pertanahan dalam Praktek*, Mandar Maju, Bandung,
- Sri Sudewi, 1981, *Hukum Perdata Hak Jaminan Atas Tanah*, Liberty, Yogyakarta.
- Wawancara dengan Pejabat Otoritas Jasa Keuangan Provinsi Jawa Tengah, Indra, pada hari Jum'at, tanggal 04 Maret 2016, pukul 15.00 WIB.
- Soegianto, 2015, Dosen Universitas Islam Sultan Agung Semarang, *Etika Profesi dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris*, Farisma Indonesia, Yogyakarta.
- Undang Undang Republik Indonesia No. 30 Tahun 2004 Jo. Undang Undang Republik Indonesia No. 2 Tahun 2014, *Tentang Jabatan Notaris*, Pasal 1 angka 1, Pustaka Mahardika, Yogyakarta.
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Pustaka Mahardika, Yogyakarta.
- Habib Adjie, 2011, *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Bandung, Refika Aditama, hlm. 45.
- Agus Sudaryanto, 2015, *Pengantar Ilmu Hukum*, Setara Press, Malang.
- L.J. Van Apeldoorn, 2004, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Mochtar Kusumaatmadja dan B. Arief Sidharta, 2000, *Pengantar Ilmu Hukum Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum*, Buku I, Alumni, Bandung.
- E. Utrecht/Moh. Saleh Djindang, 1983, *Pengantar Dalam Hukum Indonesia*, Ichtiar Baru, Jakarta.
- G.H.S, Lumban Tobing, 1983, *Peraturan Jabatan, Notaris*, Jakarta, Erlangga,
- Teguh Samudra, 1992, *Hukum Pembuktian dalam Acara Perdata*, Bandung, Alumni.
- Undang-undang Perlindungan Konsumen yaitu UU Republik Indonesia No. 8 Tahun 1999
- Astim Riyanto, 2003, *Filsafat Hukum*, Bandung, Penerbit Yapemdo.
- Nico, 2003, *Tanggung Jawab Notaris selaku Pejabat Umum*, Center for Documentation and Studies of Business Law, Yogyakarta.
- M. Solly lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Bandung, Mandar Maju, 1994.